

**Vorlage G 53-6/2022
zur Sitzung der Gemeindevertretung am 30.06.2022**

Betr.: Neufassung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer

- A) Sachstandsbericht
- B) Stellungnahme der Verwaltung
- C) Votum des Fachausschusses
- D) Finanzierung und Zuständigkeit
- E) Umweltverträglichkeit
- F) Beschlussvorschlag

Zu A) und B)

Die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz (Zweitwohnungssteuersatzung) wurde überarbeitet und an die aktuelle Rechtsprechung angepasst. Die wesentlichste Änderung zeigt sich hier in der Berechnungsmethode der Zweitwohnungssteuer. Bisher wurde hier die Jahresrohmieta nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes ermittelt. Diese Werte legen die Verhältnisse zum 01.01.1935 zugrunde. Aus diesem Grund wurde hier dieser Wert mit einem Berechnungsfaktor von 86 % multipliziert. Die aktuelleren Berechnungsmethoden beziehen sich auf die aktuellen Mietwerte der Wohnungen und setzen hier 10 – 20 % der Jahresrohmieta an. Durch diese verschiedenen Ansätze kommt es auch immer wieder zu Missverständnissen bei Steuerpflichtigen. Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor, dass auch für die Zweitwohnungssteuer in Graal-Müritz zukünftig die aktuellen Mietwerte angesetzt werden. Sollten für Objekte (Bspw. Eigentumswohnungen) keine Mietwerte vorliegen, wird hier die ortsübliche Vergleichsmiete angesetzt. Diese Vergleichsmiete beträgt **6,78 € pro m²** und wurde durch Umfragen bei verschiedenen Vermietern im Ort ermittelt (s. Anlage – interner Bereich).

Dieser Jahreswert wird anschließend mit dem neuen Berechnungsfaktor multipliziert. Das Ergebnis ergibt die zu entrichtende Zweitwohnungssteuer. Der Berechnungsfaktor kann hier, im Rahmen der Verhältnismäßigkeit, frei gewählt werden.

Der Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 18.01.2022 die Neufassung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer, gemäß des beiliegenden Satzungsentwurfes, empfohlen.

Der Berechnungsfaktor für die Zweitwohnungssteuer wurde hier auf 10 v.H. festgesetzt.

Im Zuge der Haushaltsdiskussion wurde angeregt, dass über diesen Berechnungsfaktor noch einmal beraten werden sollte. Aufgrund der aktuellen Haushaltslage war bereits die Anpassung der Hebesätze der Realsteuern notwendig. Die bereits empfohlene Anpassung der Zweitwohnungssteuersatzung würde ab dem Jahr 2023 aber auch zu Mehrerträgen von ca. 139 T€ führen und wurde bereits in die Vorschau der Haushaltsplanung für die Folgejahre eingearbeitet.

Da die Satzung erst zum 01.01.2023 in Kraft treten soll und der beiliegende Satzungsentwurf noch nicht durch die Gemeindevertretung beschlossen worden ist, wäre hier folglich noch eine Anpassung möglich.

Ein kommunaler Vergleich hat gezeigt, dass Berechnungsfaktoren zwischen 10 und 20 v.H. angesetzt werden. Eine Festlegung des Berechnungssatzes innerhalb dieser Spanne ist folglich grundsätzlich rechtlich zulässig. Auch das Innenministerium hat hier bestätigt, dass ein Berechnungsfaktor von 10 – 20 % angemessen ist.

Die Auswirkungen der Berechnungssätze sind wie folgt beispielhaft dargestellt:

Berechnungsart	Wohnungsgröße in m ²	Jahresrohmiete	Berechnungsfaktor	Steuer	Unterschied
alt	50,00	276,00	86%	237,36 €	
6%	50,00	4.068,00	6%	244,08 €	6,72 €
10%	50,00	4.068,00	10%	406,80 €	169,44 €
12%	50,00	4.068,00	12%	488,16 €	244,08 €
15%	50,00	4.068,00	15%	610,20 €	372,84 €
20%	50,00	4.068,00	20%	813,60 €	576,24 €

Die Gesamteinnahmen der Gemeinde würden sich voraussichtlich wie folgt darstellen:

derzeit	194 T€
6%	200 T€
10 %	333 T€
12 %	400 T€
15 %	500 T€
20 %	667 T€

Auch wenn grundsätzlich ein Berechnungsfaktor von 20 v.H. zulässig wäre, sollten hier die Auswirkungen für die Steuerpflichtigen berücksichtigt werden.

Würde hier lediglich die Berechnungsmethode der Zweitwohnungssteuer geändert werden, würde sich ein Berechnungssatz von ca. 6 v.H. ergeben. Dies war auch der Verwaltungsvorschlag in der Ursprungsvorlage. Nach Beratung im Finanzausschuss und Rücksprache mit dem Innenministerium wurde allerdings ein Steuersatz von mindestens 10 v.H. empfohlen. Eine solche Festsetzung des Satzes von 10 v.H. stellt bereits eine wesentliche Erhöhung für den Steuerpflichtigen dar.

Eine Verdopplung der Steuer scheint rechtlich noch anerkannt zu sein. So war beispielsweise die Anpassung des Hebesatzes der Grundsteuer B in Rüsselsheim von 400 auf 800 v.H. mit den geltenden Gesetzen vereinbar. Die Stadt München hat zum 01.01.2022 ihren Berechnungssatz für die Zweitwohnungssteuer von 9 auf 18 Prozent angehoben.

Aus diesen Gründen würde die Verwaltung eine Anpassung auf max. 12 v.H. empfehlen, auch wenn möglicherweise ein höherer Berechnungsfaktor rechtlich zulässig wäre.

Die Festlegung des Berechnungssatzes auf 12 v.H. bedeutet eine Verdopplung der Steuerlast.

Zu C)

Der Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 17.05.2022 die Festlegung des Steuersatzes auf 12 v.H. empfohlen.

Zu D) entfällt

Zu E) entfällt

Zu F)

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt die Neufassung der Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz, gemäß des beiliegenden Satzungsentwurfs.

Der Steuersatz gem. § 7 der Zweitwohnungssteuersatzung ist auf 12 v.H. festzusetzen.

Die Gemeindevertretung bestätigt die Ermittlung der Vergleichskaltmiete gem. § 6 (3) der Zweitwohnungssteuersatzung i.H.v. 6,78 € pro m². Dieser Wert ist alle drei Jahre anzupassen.

Tilo Wollbrecht
SGL Kämmerei

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 15

Davon anwesend: _____

Ja-Stimmen: _____

Nein-Stimmen: _____

Stimmenthaltungen: _____

Jörg Griese
Bürgervorsteher

Dr. Benita Chelvier
Bürgermeisterin